

土地改良物查估注意事項

查估前注意事項

1. 依公文通知時間到場領勘。
2. 備齊產權證明相關文件(詳見後頁)。

查估中注意事項

1. 請土地改良物所有權人(相關權利人)配合於查估當日領勘，並備妥身分證明文件供查估人員核對(若無法於當日領勘可提供委託書委託親友代為領勘；若無法於排定日進行，請提前5日主動通知查估單位重新排定時間)。
2. 備妥土地改良物產權證明文件供查估人員核對(影本可)。
3. 查估項目確認。
4. 現場尺寸丈量及繪製空間平面圖。
5. 進行住宅單位(如:廚房、廁所等)功能檢測。
6. 土地改良物所有權人(相關權利人)或其代理人確認查估成果簽名。

查估後注意事項

由機關通知土地改良物所有權人(相關權利人)查估結果；如有疑義，可於一定期間內提出複估或補估(如:對於查估尺寸有誤或項目缺漏)。

1 查估說明會



1. 法令依據
2. 查估作業流程
3. 土地改良物補償項目
4. 查估配合事項
5. 權益主張

2 現場查估

建築改良物查估



工廠/商號查估



農林漁牧查估



墳墓查估



3 確認查估成果



4 配合區段徵收作業期程 發放補償費與辦理安置作業



主辦機關

臺北市政府地政局土地開發總隊

查估單位

庭譽不動產估價師事務所(富洲里、永倫里)

電話：0906-995-635

天下不動產估價師聯合事務所(福安里)

電話：0905-387-101

社子島駐點辦公室

地址：臺北市延平北路八段51號1樓



土地改良物查估 作業流程



土地改良物查估應備文件

一、身分證明文件

(一) 土地改良物所有權人(相關權利人)：

- 本人身分證正本
- 本人印章

(二) 代理人：

- 委託書(本人及代理人雙方均蓋章)
- 代理人身分證正本
- 代理人印章
- 本人身分證影本

二、產權證明相關文件

(一) 建築改良物：

檢核	應備文件	申請機關/備註
☐	建物權狀影本或登記謄本	全國各地政事務所
☐	使用執照影本	臺北市建築管理工程處資訊室 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
☐	用水或用電證明影本	平時之繳費單或繳費證明(最新一期)
☐	全戶戶籍謄本(需有記事)	全國各戶政事務所

如無建物謄本或使用執照等證明文件，為了確認建物最早存在時間請準備以下文件：

檢核	應備文件	申請機關/備註
☐	房屋設立稅籍證明(含初次設立年份)	臺北市稅捐稽徵處-士林分處服務櫃檯 服務電話: (02)2831-8101 地址: 臺北市士林區美崙街41號
☐	用電證明影本(初次接電年份)	台電服務據點-北北區處 服務電話: (02)2888-1678 地址: 臺北市士林區中山北路5段380號
☐	用水證明影本(初次接水年份)	臺北自來水事業處-北區營業分處 服務電話: (02)2100-4123 地址: 臺北市中山區長安西路3號2樓
☐	戶口遷入證明(全戶)	臺北市士林區戶政事務所 服務電話: (02)2880-3252 地址: 臺北市士林區中正路439號3樓
☐	門牌編訂證明	
☐	其他足資證明文件	例如:航照圖

(二) 營業處所或工廠：

檢核	應備文件	申請機關/備註
☐	建物權狀影本或登記謄本	全國各地政事務所
☐	使用執照影本	臺北市建築管理工程處資訊室 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
☐	用水或用電證明影本	平時之繳費單或繳費證明(最新一期)
☐	全戶戶籍謄本(需有記事)	全國各戶政事務所
☐	商業登記證明	臺北市政府商業處 服務電話：(02)2720-8889 地址: 臺北市信義區市府路1號北區1樓
☐	工廠登記證明	臺北市政府產業發展局 服務電話：(02)2720-8889 地址: 臺北市信義區市府路1號
☐	最近三年營利事業所得稅結算申報書影本	財政部臺北國稅局 士林稽徵所(營業稅、營所稅) 服務電話：0800-000-321 地址：臺北市士林區文林路546號3樓
☐	無欠稅證明(完納營業稅證明)	
☐	用電契約憑證	含契約用電容量、設備容量等
☐	其他足資證明文件	例如:航照圖

(三) 農作改良物、養殖畜(水)產：

請自行先清點紀錄物種名稱、數量、樹徑、高度等資訊，並檢視是否有下列相關文件：

檢核	應備文件	申請機關/備註
☐	耕地改良證明書影本	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 或 臺北市政府產業發展局-農業發展科 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
☐	耕地租約	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 備註： 有簽訂三七五租約（或其他租賃契約有載明土地用途或地上物權屬相關），請提供租約影本。
☐	休耕證明	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 備註： 有向區公所或其他權責機關申請並核可休耕之土地，請提供休耕證明影本(需載明休耕土地面積、休耕前/後核定作物)。



補償費、處理費等綜合整理表

	分類	補償費/ 處理費	協議價購 獎勵金	騰空點交 獎勵金/ 救濟金	合計	
房屋	合法建物 (登記或59.7.4前)	重建價格 100%	補償費 20%	補償費 60%	重建價格 180%	
	既存違建(註1) (59.7.4-77.7.31)	重建價格 70%	無	處理費 60%	重建價格 (註2) 112%	
	列管違建(註3) (77.8.1~ 83.12.31)	無	無	重建價格 (註4) 20%	重建價格 (註4) 20%	
	註1: 既存違建第4層以上或單層拆除面積大於165平方公尺部分，以重建價格50%計算。 註2: 既存違建重建價格112%=70%+70%*60%。第4層以上或單價大於165平方公尺部分則為80%=50%+50%*60%。 註3: 列管違建另可領取自動搬遷行政救濟金39萬元。 註4: 列管違建重建價格3層樓以下各層拆除面積在165平方公尺以內部分，以合法建築物重建價格20%計算。					
住戶	每戶人數	2人以下	3人	4人	5人	6人以上
	全部拆除 人口遷移費	12萬元	16萬元	20萬元	24萬元	28萬元
農作物/ 養殖物	依種類、種植時間或樹齡、規格、數量或面積，按規定單價計算補償費或遷移費。					
營業 使用	拆遷公告2個月前，領有登記證或登記證明文件或繳納營業稅據者，發給營業補助費、設備補助費或遷移費。					

其他應注意事項：

- 以上證件為影本者，註明「與正本相符」簽名蓋章。
- 如因颱風、地震等重大災變，經臺北市政府或其他縣市政府宣布停止上班上課者，由查估單位通知擇期辦理。
- 考量查估作業排程及土地改良物所在位置，若土地改良物所有權人(相關權利人)一人有多筆土地改良物，非排定於同一日查估者，請多包涵。
- 如土地改良物所有權人(相關權利人)因故無法於當日領勘，請提前5日主動電洽查估單位，後續將另行擇期辦理查估作業。